



Verhuurbrochure

Westerhofseweg

12 eengezinswoningen



ONTWIKKELD DOOR:

de Woningstichting



de Woningstichting

Olympiaplein 26, 6707 EN Wageningen

Telefoon 0800- 0317

www.dewoningstichting.nl



Veluwezoom Verkerk

Veluwezoom Verkerk

Edisonstraat 88, 6902 PK Zevenaar

Telefoon 0316 221845

www.veluwezoomverkerk.nl



INHOUDSOPGAVE

| | |
|-----------------------------------|----|
| <u>IRENEPLAN: WESTERHOFSEWEG</u> | 4 |
| <u>HUURPRIJZEN EN VOORWAARDEN</u> | 5 |
| - <u>HOEKWONING</u> | 5 |
| - <u>TUSSENWONING</u> | 7 |
| <u>DUURZAAM WONEN</u> | 8 |
| <u>DE TUIN</u> | 9 |
| <u>PLATTEGRONDEN</u> | 10 |
| <u>TECHNISCHE OMSCHRIJVING</u> | 16 |

VOORBEHOUD VERHUURBROCHURE

Deze verhuurbrochure is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. De brochure is bedoeld om geïnteresseerden een indruk te geven van de aangeboden woningen. De in de brochure opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en sfeerbeelden zijn impressies. De genoemde afmetingen zijn circa- afmetingen in centimeters. Aan deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.



IRENEPLAN: WESTERHOFSEWEG

In 2012 gingen de gemeente Wageningen en de Woningstichting met elkaar in overleg over de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen en een nieuwe school in de wijk; het Ireneplan. De Ireneschool werd de Bijenkorf en staat op de plek van de oude Westerhofschool. Op de plek van de oude Ireneschool bouwt de Woningstichting 12 eengezinswoningen aan de Westerhofseweg en 24 appartementen voor 55+ aan de Rooseveltweg. In deze brochure leest u alles over de eengezinswoningen.

WONEN IN HET CENTRUM VAN WAGENINGEN

Gelegen op historische schoolgrond en aan de rand van de stad. Daar waar vroeger kinderen naar de Ireneschool gingen, staan nu 12 duurzame huurwoningen met tuin aan de Westerhofseweg. De centrale ligging zorgt voor extra veel gemak en een gegarandeerd veel woonplezier.

BEREIKBAARHEID

Prettig wonen in Wageningen en dicht bij de stad. Dat kan goed in deze buurt. De Rooseveltweg ligt in de buurt De Buurt-West. Het is een betrekkelijk rustige buurt. Goed bereikbaar met veel voorzieningen, op loopafstand van het busstation, supermarkten en het centrum van Wageningen. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts acht minuten rijden.

VOORZIENINGEN

De woningen liggen op loop- en fietsafstand van het centrum, de binnenstad ligt twee straten verderop. Daar is ook Huisartsenpost de Poort met verschillende huisartsen, een prikpost en de service apotheek.

Buiten kantoorijden kunt u het parkeerterrein van de Woningstichting gebruiken. U kunt ook een overdekte parkeerplaats huren onder in de kelder van ons kantoorpand.



Huurprijzen en voorwaarden

WE VERHUREN 4 HOEKWONINGEN EN 8 TUSSENWONINGEN. DE HUURPRIJZEN EN VOORWAARDEN VOOR TOEWIJZING ZIJN VERSCHILLEND. U LEEST ONDERSTAAND HOE DAT ZIT.

DE HOEKWONING

(Huisnummers Westerhofseweg 1, 3B, 5 en 9A)

Huurprijs

DE HUURPRIJS VAN EEN HOEKWONING IS **€ 808,06**.

SERVICEKOSTEN

Naast de huurprijs betaalt u ook maandelijks **€ 21,49** servicekosten voor leveringen en diensten. Onderstaand een overzicht van uw kosten.

- **Collectief huurdersonderhoud: € 2,15**
Dit zijn de kosten voor bijvoorbeeld het verhelpen van verstoppingen in de afvoer van het toilet, douche of aanrecht en voor het schoonmaken van dakgoten etc. In de huurovereenkomst is vastgelegd welke kosten voor u van toepassing zijn. U betaalt dit samen met uw huur.
- **Glasverzekering: € 1,34**
Met het ondertekenen van de huurovereenkomst gaat de huurder akkoord met deelname met de collectieve glasverzekering.
- **Zonnepanelen (9 stuks): € 18**
U huurt 9 zonnepanelen van de Woningstichting. U betaalt hiervoor maandelijks € 2,00 per paneel.
- **Tuinonderhoud**
Aan de rand van de nieuwbouw planten we haagjes. Deze mag u niet verwijderen en moet u zelf onderhouden.

VOORWAARDEN VOOR REAGEREN

Om te kunnen reageren moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Inkomensvoorwaarden*: twee- of meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tussen € 34.575 en € 53.000 per jaar
- Minimaal 2 personen
- Geen studenten

* U moet uw inkomen aantonen via de laatst recente Inkomensverklaring 2021 van de Belastingdienst. Een voorlopige aanslag, loonstroken of andere documenten accepteren wij niet.



VOLGORDE VAN TOEWIJZING

Bij deze woning is de volgorde van toewijzing als volgt:

1. Huurders van de Woningstichting: gezinnen van minimaal 3 personen*. De woning die u verlaat moet vrijkomen voor verhuur.
2. Huurders van de Woningstichting: gezinnen van twee of meer personen**. De woning die u verlaat moet vrijkomen voor verhuur.
3. Gezinnen uit Wageningen: minimaal 3 personen*.
4. Huishoudens uit Wageningen: minimaal 2 personen**.
5. Gezinnen buiten Wageningen: minimaal 2 personen **

* *Onder gezinnen van minimaal 3 personen verstaan wij huishoudens van 1 of 2 ouders/verzorgers met kind(eren).*

** *Onder gezinnen van minimaal 2 personen verstaan wij huishoudens van een ouder/verzorger met kind of een stel.*



DE TUSSENWONING

(Huisnummers Westerhofseweg 1A, 1B, 3, 3A, 5A, 7,7A en 9)

HUURPRIJS

De huurprijs voor een tussenwoning is € 693,60.

SERVICEKOSTEN

Naast de huurprijs betaalt u ook maandelijks € 21,49 servicekosten voor leveringen en diensten. Onderstaand een overzicht van uw kosten.

- **Collectief huurdersonderhoud: € 2,15**
Dit zijn de kosten voor bijvoorbeeld het verhelpen van verstoppingen in de afvoer van het toilet, douche of aanrecht en voor het schoonmaken van dakgoten etc. In de huurovereenkomst is vastgelegd welke kosten voor u van toepassing zijn. U betaalt dit samen met uw huur.
- **Glasverzekering: € 1,34**
Met het ondertekenen van de huurovereenkomst gaat de huurder akkoord met deelname met de collectieve glasverzekering.
- **Zonnepanelen (9 stuks): € 18**
U huurt 9 zonnepanelen van de Woningstichting. U betaalt hiervoor maandelijks € 2,00 per paneel.
- **Tuinonderhoud**
Aan de rand van de nieuwbouw planten we haagjes. Deze mag u niet verwijderen en moet u zelf onderhouden.

VOORWAARDEN VOOR REAGEREN

Om te kunnen reageren moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Inkomensvoorwaarden*: twee- of meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tussen € 34.575 en € 48.625 per jaar
- Minimaal 2 personen
- Geen studenten

* U moet uw inkomen aantonen via de laatst recente Inkomensverklaring 2021 van de Belastingdienst. Een voorlopige aanslag, loonstroken of andere documenten accepteren wij niet.

VOLGORDE VAN TOEWIJZING

Bij deze woning is de volgorde van toewijzing als volgt:

1. Huurders van de Woningstichting: gezinnen van minimaal 3 personen*. De woning die u verlaat moet vrijkomen voor verhuur.
2. Huurders van de Woningstichting: gezinnen van minimaal twee of meer personen**. De woning die u verlaat moet vrijkomen voor verhuur.
3. Gezinnen uit Wageningen van minimaal 3 personen*.
4. Gezinnen uit Wageningen van minimaal 2 personen**.
5. Gezinnen buiten Wageningen: minimaal 2 personen**.

* Onder gezinnen van minimaal 3 personen verstaan wij huishoudens van 1 of 2 ouders/verzorgers met kind(eren).

** Onder gezinnen van minimaal 2 personen verstaan wij huishoudens van een ouder/verzorger met kind of een stel.



DUURZAAM WONEN

Omdat duurzaamheid hoog in ons vaandel staat en dit in deze tijd steeds belangrijker is, doen wij mee met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaam bouwen en wonen. Daarom bouwen we steeds meer woningen die op een andere manier in hun energie voorzien, bijvoorbeeld met warmtepompen en zonnepanelen.

EEN DUURZAME WONING

De eengezinswoningen van de Westerhofseweg zijn heel duurzaam, zogenaamd BENG. Deze afkorting staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Met de BENG eisen krijgt het beperken van de energiebehoefte voorrang op het opwekken van energie. Dit bereiken we door de toepassing van extra maatregelen zoals:

TRIPLE GLAS

De kozijnen zijn voorzien van triple glas (3 lagen glas). Dit betekent een betere isolatie dan het gebruik van het standaard dubbelglas (HR++).

ZONNEPANELEN

Zowel de hoek- als tussenwoningen hebben zonnepanelen. Elke woning krijgt 9 zonnepanelen. U betaalt hiervoor € 2 per paneel per maand. In totaal zijn de maandelijkse kosten hiervoor dus € 18. De opbrengst van de zonnepanelen varieert en is afhankelijk van het klimaat (zonne-uren, temperatuurinvloeden of andere klimaataspecten).

VLOERVERWARMING EN INDIVIDUELE WARMTEPOMP

De eengezinswoningen worden verwarmd met een individuele luchtwaterpomp. Deze bestaat uit een buiten- en een binnen-unit. De buitenunit onttrekt warmte aan de buitenlucht. De binnen-unit zorgt voor het energiezuinig verwarmen van het huis en het bereiden van warmtapwater voor de keuken en douche. Een energiezuinig en milieuvriendelijk klimaatsysteem, dat bijdraagt aan een behaaglijk binnenklimaat en een duurzame woning. De warmtepomp is gecombineerd met vloerverwarming er zijn dus geen radiatoren in de woning aanwezig.

GASLOOS

Koken en stoken gebeurt op elektra. De keuken heeft een perilex-aansluiting waarop een elektrische- of inductiekookplaat makkelijk kan worden aangesloten.

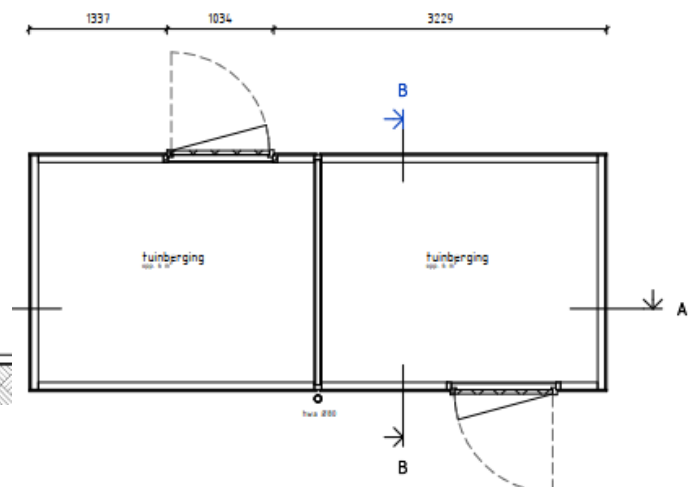


DE TUIN

De woningen hebben een tuin van ca. 30m² en ligt op het westen. De tuin heeft een terras bij het huis en een pad met stapstenen naar de berging en de parkeerplaats. De berging is 6 m² en is van hout. De berging is niet geschikt voor het opslaan van vochtgevoelige materialen. De locatie van de warmtepomp is naast de berging. Ook de is er rekening gehouden met ruimte voor de klike's.

U parkeert uw auto op eigen terrein. De bestrating van de parkeerplaats bestaat uit zogenaamde "grasstenen" daarmee zijn ze waterdoorlatend.

LET OP: Er staan **tussen de woningen géén schuttingen**. Alleen bij de hoekwoningen is een erfafscheiding aanwezig langs het openbaar gebied. U zorgt zelf (in overleg met uw nieuwe buren) voor de schutting tussen de tuinen.



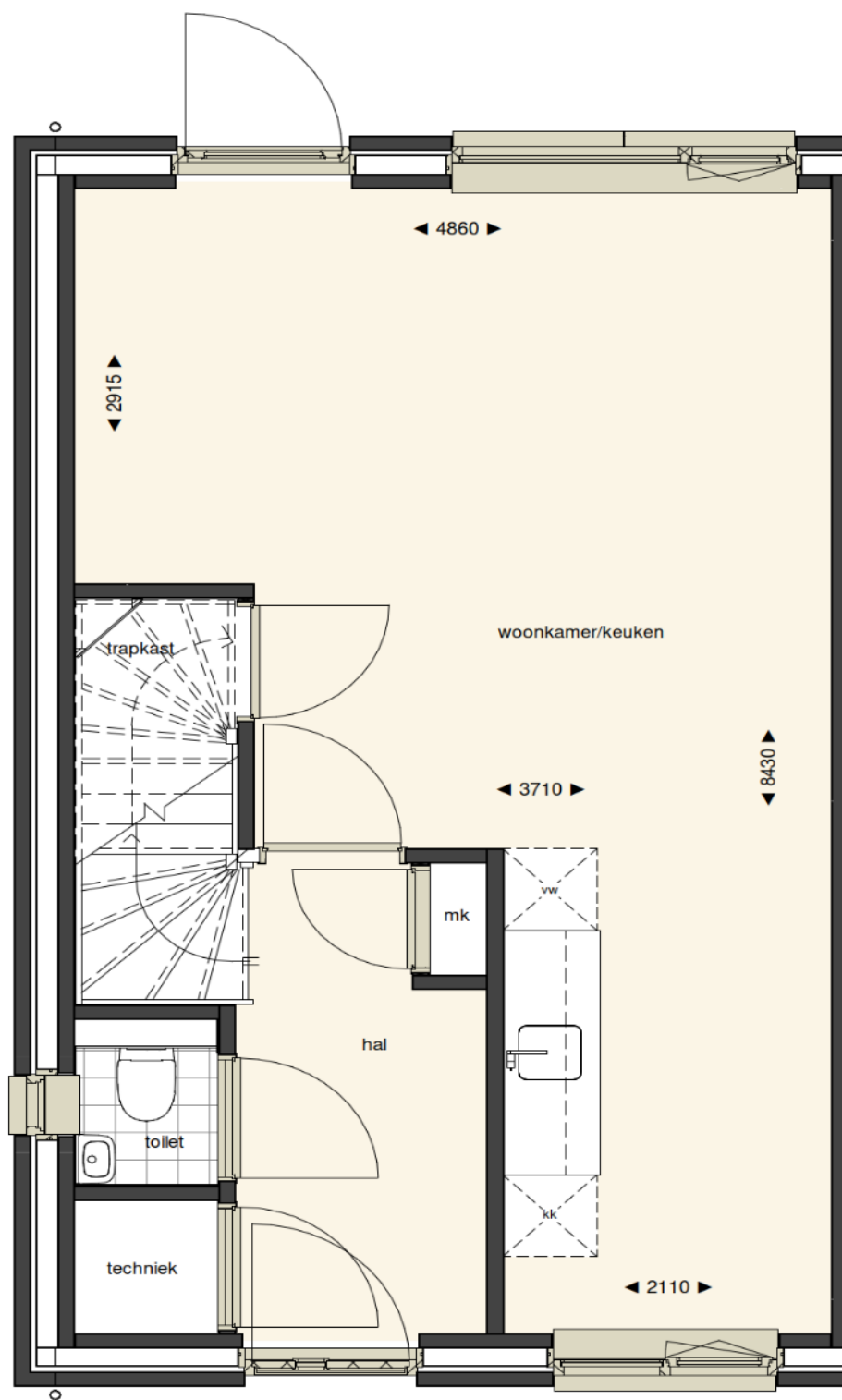
PLATTEGRONDEN

Op de volgende pagina's ziet u de plattegronden van de hoek- en tussenwoning van de Westerhofseweg.

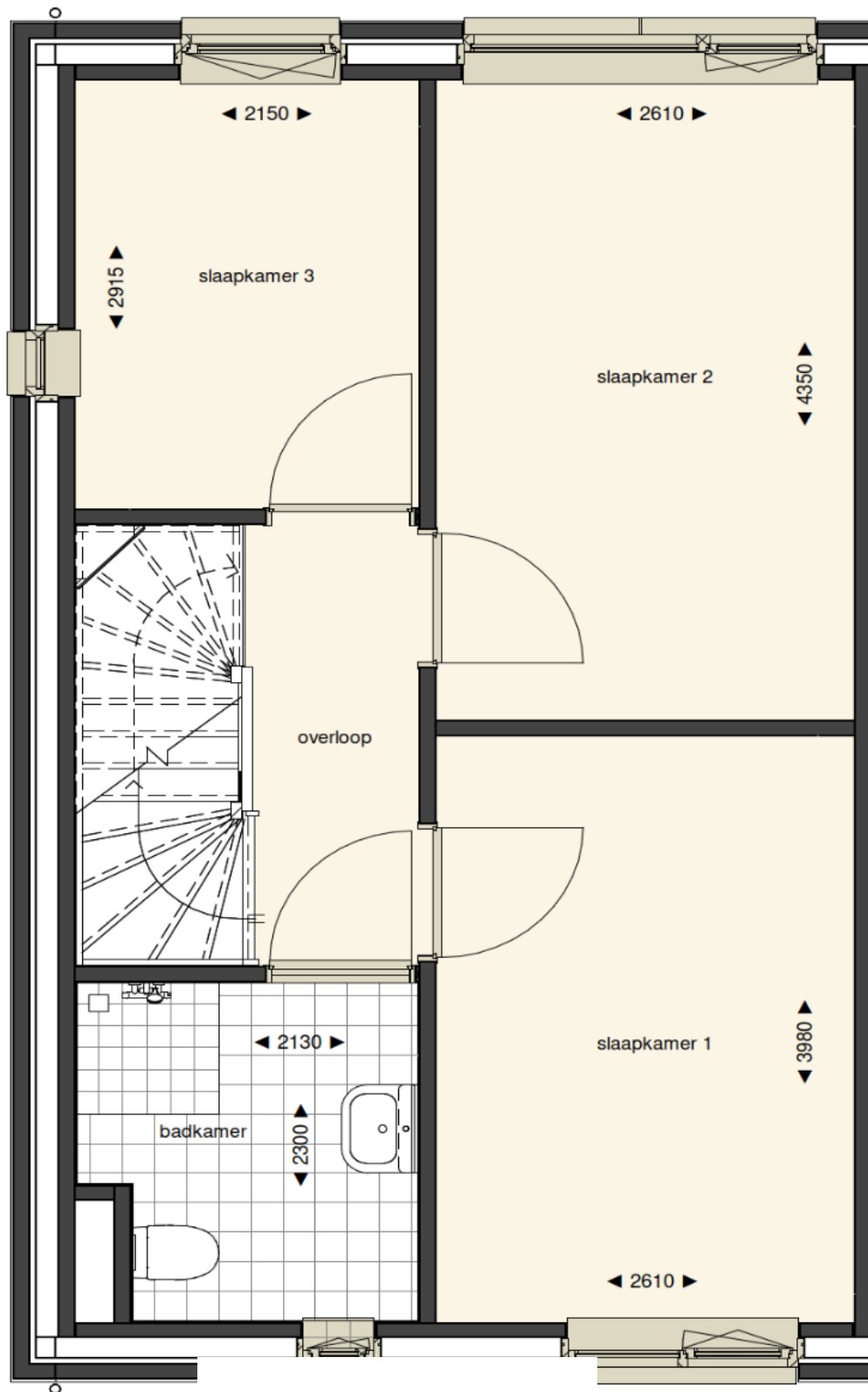
HOEKWONINGEN

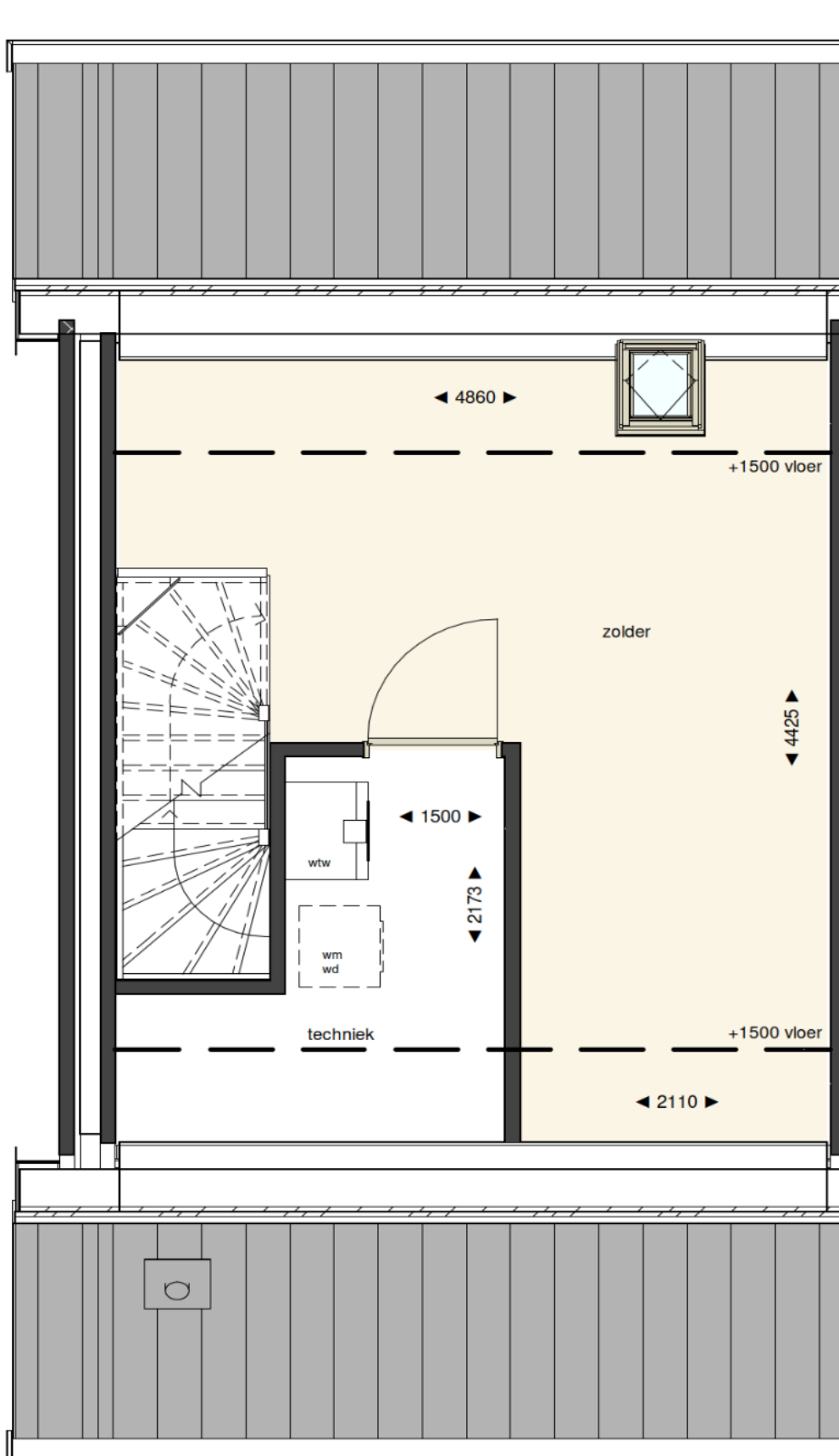
De onderstaande plattegronden zijn van 2 hoekwoningen (huisnummers 1 en 5) er zijn nog 2 hoekwoningen (huisnummer 3B en 9A) de plattegronden van deze woningen zijn gespiegeld.

Begane grond - Hoekwoning



Eerste verdieping - Hoekwoning

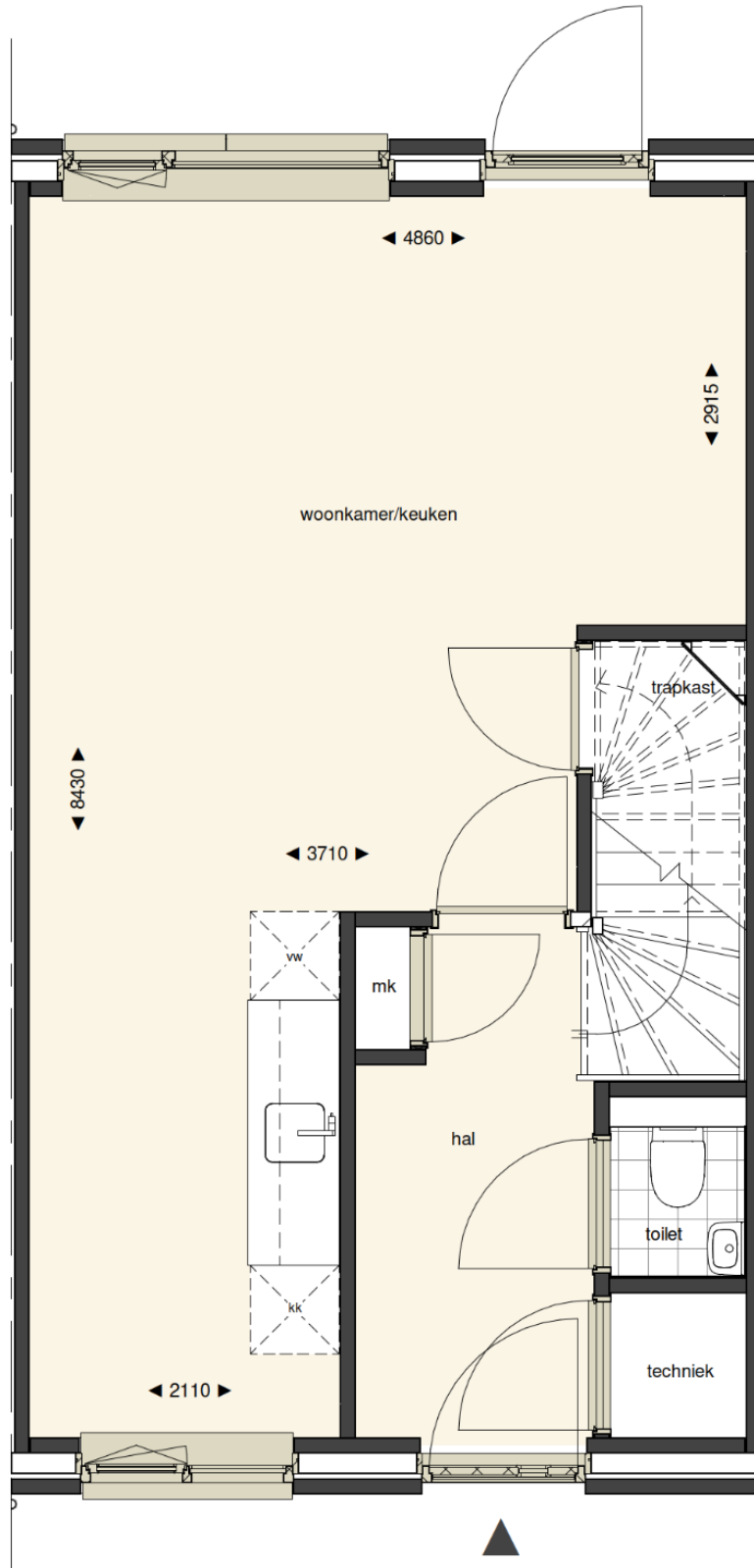




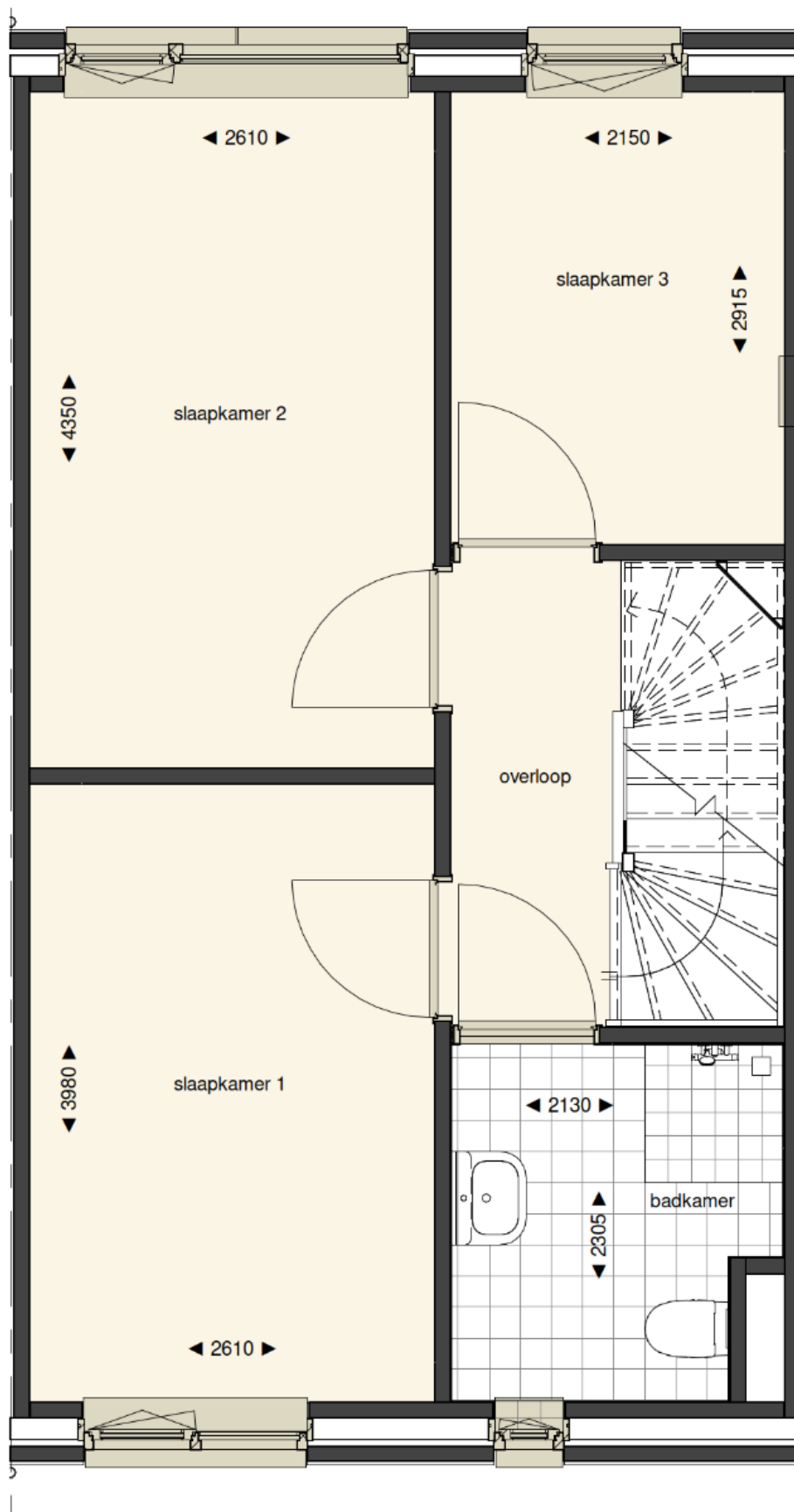
TUSSENWONINGEN

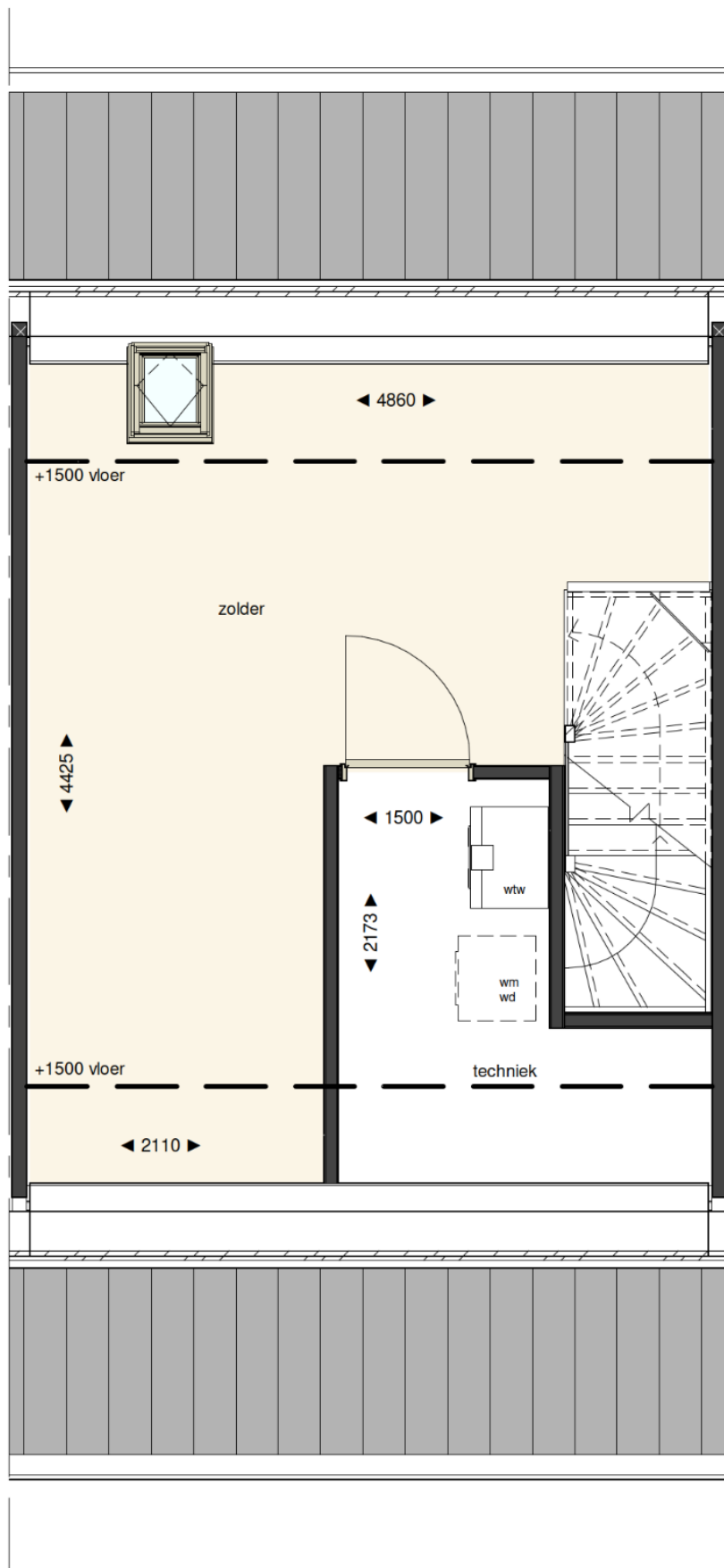
De onderstaande plattegronden zijn de tussenwoningen (huisnummers 1A, 1B, 3 en 3A) er zijn nog 4 tussenwoningen (huisnummer 5A, 7, 7A en 9). De plattegronden van deze woningen zijn gespiegeld, dat betekent dat de deuren, ramen, ruimtes aan de andere kant van de plattegrond liggen.

Begane grond - Tussenwoning



Eerste verdieping - Tussenwoning





TECHNISCHE OMSCHRIJVING

- VLOEREN:** De vloeren zijn van fabrieksmatig geprefabriceerd beton en worden afgewerkt met een 6 centimeter dikke zand-cement dekvloer.
- KRUIPRUIMTE:** De gehele woning is voorzien van een kruipruimte die bereikbaar is via een kruipluik nabij de voordeur.
- WANDEN EN KOZIJNEN:** Alle draagmuren en binnen spouwmuren worden uitgevoerd in beton. De tussenwanden in de woning worden uitgevoerd in gasbeton, dikte 10 centimeter ter plaatse van de verdieping en 7 centimeter op de begane grond.
- Alle binnenwanden worden behang klaar afgewerkt.
- Alle gevelkozijnen worden in hardhout uitgevoerd voorzien van tripleglas.
- De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De deur en kozijn van de trapkast op de begane grond is extra geïsoleerd in verband met de aanwezigheid van de technische installaties voor de warmtepomp.
- De binnendeurkozijnen zijn van metaal en eveneens fabrieksmatig afgewerkt met een coating in de kleur wit.
- PLAFOND AFWERKING:** Alle betonplafonds van de begane grond en de 1e verdieping zijn, met uitzondering van de meterkast, afgewerkt met structuurspuitwerk. De wanden boven het wandtegelwerk van het toilet worden eveneens voorzien van structuurspuitwerk.
- KEUKENINRICHTING (ELEKTRISCH KOKEN):** De woning krijgt een standaard Keller serie 200 keuken, bestaande uit 1 onderkast van 180cm met 3 deuren, 2 laden en 2 legplanken. Het werkblad is voorzien van een Duropalafwerking en vierkante rvs inlegspoelbak. Er komen 3 bovenkasten van 70 cm hoog en 60 cm breed met 1 deur. De kleur van de kasten is wit en het aanrechtblad is donker.



SANITAIR:

Het toilet op de begane grond is voorzien van een inbouw closetcombinatie en een fonteincombinatie met chromen plugbekersyphon en toiletrolhouder. De badkamer op de 1e verdieping heeft een enkele wastafelcombinatie voorzien van wit kunststof planchet, rechthoekige spiegel en een wastafelkraan. De douchecombinatie is voorzien van een Grohe thermostatische douchemengkraan, bijbehorende handdouche en glijstang van 90 cm.

Het 2e toilet in de badkamer is een inbouw toiletcombinatie voorzien van toiletrolhouder.

VERWARMINGS INSTALLATIE:

De woning wordt verwarmd en gekoeld door middel van een luchtwarmtepomp. De warmtepomp staat opgesteld naast de berging.

In de kast in de hal op de begane grond staat de verder installatie opgesteld. Deze voorziet de woning van warmte voor zowel de cv als het tapwater. De hoofdbediening van de temperatuurregeling bevindt zich in de woonkamer. In de slaapkamers bevinden zich de thermostaten voor de naregeling.

Begane grond en 1e verdieping voorzien van vloerverwarming incl. zoneregeling in de woonkamer en naregeling in de slaapkamers en badkamer.

VENTILATIE

De woning is voorzien van een warmteterugwin unit. Deze zuigt de vervuilde en warme lucht uit de woning en met de warme lucht wordt de koude ventilatielucht voorverwarmd.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE:

De installatie van de woning wordt compleet uitgevoerd conform de NEN 1010. De verschillende ruimtes zijn voorzien van voldoende wandcontactdozen.

In de keuken is een perilex aansluiting voorzien ten behoeve van elektrisch koken (geen gas aanwezig).

Tegen de gevel van de berging wordt een armatuur gemonteerd voorzien van schemerschakelaar en LED verlichting.

Tegen de voorgevel wordt een armatuur gemonteerd voorzien van van LED verlichting en schakelbaar vanuit de hal.



TUIN:

Er staan geen schuttingen tussen de woningen.

Ter plaatse van de voortuinen wordt een beukenhaag aangebracht van ongeveer 60 cm hoog. Deze hagen worden geplaatst in het plantseizoen.

Aan de kopse-zijde van de bergingen op het middenterrein worden plantvakken aangebracht met een boom in het plantvak.

Tegen de staaldraadmatten langs het openbaar gebied (Kampweg) wordt klimbeplanting aangebracht.

Ter plaatse van de aansluiting met de parkeerbox wordt een beukenhaag geplant.

OPLEVERING WONING

De woning en tuin wordt kaal opgeleverd. Dit betekent dat er in de gehele woning geen vloer- en wandbekleding is en de tuin niet is beplant. De kosten hiervoor zijn voor de bewoner.

